GESTALTUNGSSATZUNG FÜR OSTSEEBAD BINZ AUF RÜGEN

Örtliche Bauvorschrift
der Gemeinde Ostseebad Binz

§ 1

RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für den im beiliegendem Übersichtsplan umrandeten Teilbereich der Gemeinde Binz, der folgende Grundstücke umfasst:

Strandpromenade von Nr. 1 -49, Putbuser Straße, Bahnhofstraße Nr. 2,4,6 und 8, das Ufer des Schmachter Sees bis zum Ende der Pestalozzistraße (14), Weg zwischen Pestalozzistraße und Jasmunder Straße (nördlich von Jasmunder Straße 19), die Nordseite der Dollahner Straße bis Nr. 20, von dort nach Nordosten bis zur Dünenstraße sowie weiter bis zur Strandpromenade Nr. 49 und alle innerhalb dieses Umgriffs liegenden Grundstücke. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Übersichtsplan die Teilbereiche A, B und C abgeteilt.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage).

(2) Die Gestaltungsvorschriften gelten nur für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen.

(3) Diese Satzung gilt nicht für Baudenkmale.

§ 2

BAUKÖRPER im Teilbereich A, B und C

(1) Gebäude sind mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Bauteile, die die Traufe durchbrechen, müssen zueinander einen Abstand von mind. 4,0 m einhalten.

Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

(2) In Teilbereich B soll die Breite eines Gebäudes höchstens 18 m betragen. Neubauten, die diese Baubreite überschreiten, müssen durch einen mindestens 3,0 m breiten Fassadenabschnitt, welcher in seiner Gesamtheit vom Sockel- bis einschließlich Firstbereich 1,0 m hinter die Fassadenflucht des Hauptbaukörpers zurückspringt und sich gestalterisch von der übrigen Fassade z. B. durch Materialwechsel absetzt, gegliedert werden.

(3) Die Hauptkörper dürfen die Traufhöhe von 11 m nicht überschreiten.

§ 3

FASSADEN im Teilbereich A und B

(1) Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Sie sind mit Balkonen, Veranden, Loggien (vgl. § 4) und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch zu gliedern. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen.

(2) Die Fassaden sind durch Gestaltungselemente entsprechend Absatz 1 je nach Geschossanzahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und / oder Dachgeschoss zu gliedern.

Wandabschnitte ohne Balkone oder Veranden sind durch Gesimse geschossweise zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden.

(3) Fassaden sind mit putzsichtiger Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu

versehen ist.

(4) Öffnungen in der Fassade müssen sich auf die horizontalen und vertikalen Achsen beziehen. Sockel unter Schaufenstern müssen mindestens 0,4 m hoch sein.

§ 4

VORBAUTEN (BALKONE, LOGGIEN UND VERANDEN) im Teilbereich A und B

(1) Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden.

(2) Abweichend von Absatz 1 können Balkone zugelassen werden,

- *a) die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element im Sinne des § 3 Absatz 2 ausgebildet sind oder*
- *b) die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*

(3) Vorbauten entsprechend Absatz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 0,5 m eingerückt werden.
Sie müssen, sofern sie eine Breite von über 4,0 m aufweisen, bei traufständiger Stellung mit ihrem First grundsätzlich mindestens 0,3 m unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers bleiben; abweichend hiervon darf mit einem Aufsatz auf max. 1/3 der Länge des Vorbaus die Traufe des Hauptbaukörpers durchbrochen werden.
Bei giebelständiger Stellung gilt § 2 (1).

(4) Vorbauten entsprechend Absatz 1 sind ihrer Gestalt nach
- aus putzsichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder
- als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder
- als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.

Es sind gliedernde, geschossverbindende vertikale Elemente mit einem horizontalen Abstand von maximal 4,0 m vorzusehen. Die Gliederung ist in gleichem Material bis auf den Boden durchführen, alternativ kann die Erdgeschosszone des Vorbaus in Stein ausgeführt werden.

(5) Durchlaufende Balkonbrüstungen sind nicht zulässig. Die Unterteilung der Brüstungszone muss dem Achsraster der Fassade entsprechen.

(6) Werden bestehende Loggien, Balkonen und Veranden unter Verwendung zusätzlicher Rahmen verglast , muss diese Verglasung hinter der ursprünglichen Konstruktion angebracht werden. Die Rahmen der Verglasung dürfen nicht breiter als 14 cm sein.

§ 5 ECKGLIEDERUNGEN, TÜRME im Teilbereich A und B

(1) Um- und Neubauten an Straßenecken sind mit Eckausbildungen wie Eckturm, Erker, Diagonalrisalit oder Balkonen zu versehen. *Ecktürme sind in gleichem Material bis auf den Boden durchführen, alternativ kann die Erdgeschosszone des Vorbaus in Stein ausgeführt werden.* Ersatzweise sind unterschiedliche Traufhöhen zur jeweiligen Straßenseite erlaubt.

(2) Türme dürfen mit ihrem Gesimsabschluss die Traufhöhe des Hauptkörpers bis zum Maß einer Geschoßhöhe des Hauptkörpers überschreiten. Sie dürfen einschließlich ihrer Dachbekrönung nicht höher sein, als vier Drittel der Höhe des Hauptbaukörpers bis einschließlich First, und maximal eine Grundfläche von 25 qm einnehmen.

§ 6

FENSTER im Teilbereich A und B

(1) Fenster sind ausschließlich als stehende Formate auszubilden. Glasflächen in Fenstern die breiter als 1,0 m sind, müssen senkrecht durch einen Pfosten oder eine Sprosse untergliedert werden. Die Untergliederung muss so erfolgen, dass keine Glasfläche eine Breite von 0,75 m überschreitet.

(2) Nicht zulässig sind aufgeklebte oder in die Scheibe eingelegte Scheinsprossen, Einzelelemente mit gewölbter Oberfläche und vorgesetzte Rolläden.

(3) Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

§ 7

DÄCHER im Teilbereich A, B und C

(1) *Gebäude (Hauptanlagen) sind mit einem Dachabschluss zu versehen. Zulässig sind:*

a) bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 35°. Die Dacheindeckung muss in Schiefer, Faserzementdachplatten, Dachbahnen, *grauen, grünen oder schwarzen Pfannen* oder Metall hergestellt werden.

Zusätzlich sind flache Satteldächer gemäß Satz 1 in den Teilbereichen A und B bei eingeschossigen Gebäuden bis 60 qm Grundfläche sowie für eingeschossige Bauteile mehrgeschossiger Gebäude (z.B. Verbindungsbauten, rückwärtige Anbauten, Wintergärten, etc.) zulässig.

b) Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50 als Sattel, Walm-, Krüppelwalmdächer. Die Eindeckung muss in roten, braunen, grauen, grünen oder schwarzen Pfannen hergestellt werden. In Teilbereich B ist ergänzend eine Eindeckung als Rohrdach zulässig.

c) Mansarddächer *mit einer Dachneigung von 50 - 60° im unteren Dachsegment und 17 - 25° im oberen Dachsegment. Das untere Dachsegment darf insgesamt eine Höhe von 3,5 m (gemessen in der Lotrechten) nicht überschreiten.*
Ausnahmsweise darf das obere Segment als Flachdach ausgeführt werden, sofern dies funktional notwendig ist.

d) bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen Attikageschosse mit flachem oder flach geneigtem Dach mit maximal 17° Dachneigung. Attikageschosse müssen mindestens eine Grundfläche von 1/2 des darunterliegenden Geschosses und dürfen maximal eine Grundfläche von 2/3 des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Sie müssen allseitig mindestens 0,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Sie müssen sich hinsichtlich der Fassadengliederung von der darunterliegenden Wand absetzen (z.B. durch kleinteiligere Fassadengliederung, einen höheren Fensteranteil, abgesetzte Farbgebung, etc.) und einen deutlichen Dachvorsprung aufweisen.

e) bei eingeschossigen Anbauten an insgesamt mehrgeschossige Gebäude begrünte flache oder flach geneigte Dächer.

(2) Solaranlagen sind als Dachdeckung bzw. als in die Dachdeckung integrierte Anlagen allgemein zulässig. Aufgesetzte Solaranlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind vom öffentlichen Raum aus unsichtbar anzuordnen.

(3) Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten. *Zwerchgiebel müssen einen Abstand von mindestens 5 m zueinander einhalten.* Die Eindeckung muss entsprechend Absatz 1 Satz 2 Nr. a, b, ausgeführt werden.

(4) Gauben sind als Giebel- oder Dreiecksgaube, Rundgaube oder als Glasaufsatz bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Runde oder ovale Gauben können ausnahmsweise breiter ausgeführt werden, sofern durch sie nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Daches in Anspruch genommen wird.

Gauben, deren Ansicht breiter als 1,8 m ist, müssen um 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand eingerückt werden.

(5) Die Summe der Flächen von Verglasungen im Firstbereich, Lichtbänder *und Dachflächenfenster* darf insgesamt 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

(6) Auf Nebengebäuden sind nur flache Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 30° zulässig.

§ 8

VORGÄRTEN im Teilbereich A, B und C

(1) Vorgärten sind, soweit sie nicht als Flächen für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen (z.B. durch Pflanzbeete, geschnittene Hecken, Büsche, kleinkronige Bäume) und durch Einfriedungen nach Maßgabe des Absatzes 2 von der öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. Sie dürfen nicht als Arbeits-, *Parkierungs*- oder Lagerflächen genutzt werden. Mülltonnen/-container bzw. Müllsammelplätze dürfen erst in einer Tiefe von 2,0 m gemessen von der straßenseitigen Vorderkante des Vorgartens (Einfriedung) aus angeordnet werden und müssen eingegrünt werden.

Ausgenommen hiervon sind die Vorgärten entlang der Hauptstraße, sofern der Bodenbelag der Hauptstraße bis ans Gebäude durchgezogen wird.

(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen ausgeführt werden in Form von

a) Hecken *in einer Höhe von 0,5 - 1,2 m in den Arten*
Berberis in Sorten (Berberitze)
Buxus sempervirens var. arborescens (Buchs)
Buxus sempervirens 'Rotundifolia' (Großblättriger Buchs)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus laevigata in Sorten (Weißdorn / Rotdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Ilex aquifolium (Stechpalme/Hülse)
Ilex crenata (Japanische Hülse)
Ilex x meserveae in Sorten (Stechpalme / Hülse)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' (Lorbeerkirsche)
Prunus laurocerasus 'Herbergii' (Lorbeerkirsche)
Taxus baccata in Sorten (Eibe)

b) Metall- oder Holzzäunen *in einer Höhe von 0,7 m bis 1,0 m*, auch in Kombination mit Sockeln und Pfeilern. Für die Oberflächen der Sockel und Pfeiler ist nur Putz, *Werkstein oder Sichtbeton* zulässig. Metall- und Holzzäune sowie Tore sind mit senkrechten Stäben oder Latten *und geradem oberen Abschluss* auszuführen und in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

(3) Werden Vorgärten als Sitzbereich für Außengastronomie genutzt, ist der Sitzbereich in die gärtnerische Gestaltung einzubinden. Unzulässig ist eine massive Ausführung sowie eine erhöhte Anordnung des Sitzbereichs (Betonplatte, Holzpodest mit Fundament).

Reicht der Gastronomiebereich (Sitzbereich für Außengastronomie) näher als 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heran, ist eine Einfriedung in Einschränkung des Absatzes 2 nur als Hecke zulässig. Verglasungen (z.B. Windschutzelemente) sind als Einfriedung unzulässig.

(4) Zuwegungen und Zufahrten sind aus Steinen oder Platten in den Farbtönen grau, sandfarben oder braun jeweils mit offenen Fugen oder als wassergebundene Oberfläche auszuführen.

(5) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind *in Vorgärten (d.h. vor der straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes) nicht zulässig*; sie sind mit Hecken, Büschen oder Rankgerüsten zu umpflanzen.

§ 9

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung

- *1. entgegen § 2 Abs. (1) Gebäude abweichend von der angegebenen Ausrichtung zur erschließenden Straße ausführt.*
- *2. entgegen § 3 Abs. (1) Fassaden nicht als Lochfassade gestaltet bzw. einen Öffnungsanteil von mehr als 75 % der Fassadenfläche ausführt.*
- *3. entgegen § 3 Abs. (2) Fassaden nicht durch Gestaltungselemente entsprechend § 3 Absatz*

1 je nach Geschossanzahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und / oder Dachgeschoss gliedert.

- *4. entgegen § 3 Abs. (3) Fassaden in anderer als putzsichtiger Oberfläche ausführt oder die Fassade mit anderem als weißem Anstrich versieht.*
- *5. entgegen § 4 Abs. (4) Vorbauten entsprechend § 4 Absatz 1 anders als*
  - aus putzsichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder
  - als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder
  - als Holzskelettbau in hellen Anstrichen
  oder ohne gliedernde, geschossverbindende vertikale Elemente mit einem horizontalen Abstand von maximal 4,0 m ausführt.
- *6. entgegen § 4 Abs. (5) durchlaufende Balkonbrüstungen verwendet.*
- *7. entgegen § 4 Abs. (6) bei Verglasungen von bestehende Loggien, Balkonen und Veranden diese Verglasung nicht hinter der ursprünglichen Konstruktion anbringt.*
- *8. entgegen § 6 Abs. (1) Fenster nicht als stehende Formate ausbildet oder Glasflächen in Fenstern, die breiter als 1,0 m sind, nicht senkrecht durch einen Pfosten oder eine Sprosse untergliedert.*
- *9. entgegen § 6 Abs. (2) aufgeklebte oder in die Scheibe eingelegte Scheinsprossen, Einzelelemente mit gewölbter Oberfläche und vorgesetzte Rollläden verwendet*
- *10 entgegen § 6 Abs. (3) verspiegelte Verglasungen einsetzt.*
- *11 entgegen § 7 Abs. (1) Dächer in anderer als den angegebenen Formen ausführt.*
- *12 entgegen § 7 Abs. (2) Solaranlagen*
- *13 entgegen § 7 Abs. (4) Gauben in anderen Formen, Maßen und Anordnungen als angegeben ausführt.*
- *14 entgegen § 7 Abs. (5) auf einer Dachfläche Verglasungen mit mehr als 15 % der Dachfläche anordnet.*
- *15 entgegen § 8 Abs. (1) Vorgärten, die nicht als Flächen für Zuwegungen genutzt werden, nicht gärtnerisch anlegt.*
- *16 entgegen § 8 Abs. (2) Einfriedungen in anderer als den angegebenen Formen ausführt.*
- *17 entgegen § 8 Abs. (3) Sitzbereiche für Außengastronomie in Vorgärten in massiver Ausführung erstellt oder eine erhöhte Anordnung des Sitzbereichs (Betonplatte, Holzpodest mit Fundament) oder Verglasungen (z.B. Windschutzelemente) als Einfriedung errichtet.*
- *18 entgegen § 8 Abs. (3) bei Sitzbereichen für Außengastronomie, die näher als 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken, die Einfriedung nicht als Hecke ausführt.*
- *19 entgegen § 8 Abs. (4) Zuwegungen und Zufahrten anders als mit aus Steinen oder Platten in den Farbtönen grau, sandfarben oder braun jeweils mit offenen Fugen oder als wassergebundene Oberfläche ausführt.*
- *20 entgegen § 8 Abs. (5) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgärten (d.h. vor der straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes) anordnet.*

(2) Die unter § 9 (1) genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

§ 10

INKRAFTTRETEN DER SATZUNG

(1) Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

1) Ziele

Die Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den historischen Kern des Ostseebades Binz (Teilbereiche A und B) einschließlich einiger angrenzender Bereiche (Teilbereich C).

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historisch geprägten Erscheinungsbild der zentralen Bereiche des Ostseebades. Neubauten sollen die besondere Gestaltung und Atmosphäre der historischen Bäderarchitektur aufnehmen und sich somit in das einzigartige Ensemble zurückhaltend einfügen. Dabei soll auch eine Weiterentwicklung der Architektur nicht ausgeschlossen werden, sofern die Grundprinzipien der historischen Bäderarchitektur gestalterisch aufgenommen und in eine neue Formensprache übersetzt werden.

Insbesondere in den Teilbereichen A und B ist dem Schutz des historischen Ortsbild sehr hohe Bedeutung beizumessen, da

- das historische Ortsbild kulturgeschichtlich als herausragendes Beispiel eines Seebades der späten Kaiserzeit gelten darf. Die kulturgeschichtliche Bedeutung manifestiert sich u.a. in der Ausweisung eines großen Denkmalbereichs (Hauptstraße, Strandpromenade, Putbuser Straße) und zahlreicher Einzeldenkmäler gemäß DSchG M-V sowie eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB.
- das historische Ortsbild wesentliche Bedingung für den wirtschaftlichen Erfolg als Fremdenverkehrsort (zertifiziertes Seebad nach Kurortgesetz M-V) ist. Gerade durch die anspruchsvolle Architektur kann sich Binz gegenüber seinen nationalen und internationalen Wettbewerbern absetzen, was Voraussetzung für die Ausrichtung auf hochwertigen Tourismus (mit entsprechend langer Saison und hoher Wertschöpfung) ist.
- das historische Ortsbild damit gleichzeitig auch unter sozialen Gesichtspunkten als Lebensgrundlage der wirtschaftlich vom Tourismus anhängigen Gemeinde von zentraler Bedeutung ist (Erhalt der Arbeitsplätze, damit Verhinderung von Abwanderung und Bevölkerungsschwund sowie Erhalt der sozialen Infrastruktur).

Angesichts der überragenden Bedeutung der öffentlichen Belange ist für den zentralen historischen Bereich deshalb eine deutliche Einschränkung der privaten Baufreiheit durch differenzierte Festlegungen legitimiert. In den Randbereichen (Teilbereich C) können nur wenige allgemeine Vorgaben gerechtfertigt werden, die der privaten Gestaltung entsprechend Raum lassen.

Für den größten Bereich des historischen Zentrums wird die Gemeinde ergänzend den Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ aufstellen, der das Ziel des Erhalts der historischen Siedlungsstruktur durch zusätzliche planungsrechtliche Vorgaben insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise (abweichend mit maximal 20 m Gebäudelänge) absichert.

2) Teilbereiche

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird in drei Teilbereiche unterteilt:

- Teilbereiche A und B umfassen den zentralen historischen Bereich, der bereits in den 20er Jahren weitgehend bebaut war. Die innere Gliederung dieses ansonsten weitgehend homogenen Bereichs in A und B berücksichtigt die Tatsache, dass für den Teilbereich A ergänzend planungsrechtliche Festsetzungen z.B. zur maximal zulässigen Länge der Baukörper bestehen, wodurch gewisse gestalterischen Festlegungen entfallen können.
- Teilbereich C umfasst direkt angrenzende Bereiche, die in der Regel in den ersten Nachkriegsjahrzehnten mit vorwiegend kleineren Wohnhäusern bebaute wurden. Auch wenn dem Schutz des Ortsbilds hier nicht der gleiche Stellenwert beizumessen ist wie in den zentralen historischen Bereichen, so ist die Einheitlichkeit dieser älteren Wohngebiete, nicht zuletzt als Abgrenzung zu den größeren Geschosswohnungsbauten in Neu-Binz, erhaltenswert.

3) Ortsbildanalyse

Das Ortsbild ist bestimmt durch die straßenbegleitende Abfolge von vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern (Stadt-Villen).

Die historische Bebauung ist vielgestaltig hinsichtlich Materialität, Dachform und Schmuckelementen. Sie lässt sich aber bei genauerer Analyse auf wenige Gestaltungsprinzipien zurückführen. Grundlegend ist ein ***additives Entwurfsprinzip***, bei dem ein vergleichweise einfacher, straßenparallel angeordneter Hauptbaukörper mit „Zutaten“ wie Mittel- oder Seitenrisaliten, Loggienfront, Türmen, Wintergärten oder ähnlichem bereichert wird.

Der Hauptbaukörper ist in der Regel ein einfacher, traufständig ausgerichteter Kubus mit mittelsymerischer Gliederung, entweder durch einen zentralen Mittelrisalit, häufiger jedoch mit eingezogener Mitte und zwei Seitenrisaliten.

In Abwandlung des symmetrischen Grundschemas entsteht als dritte Grundfigur durch Betonung eines der Seitenrisalite eine asymmetrische (L- bzw. T-förmige) Lösung.

Der Hauptbaukörper erfährt regelmäßig eine geschossweise Gliederung durch Gesimse und wird dabei in eine untere Erdgeschosszone, eine mittlere Wandzone sowie eine obere Abschlusszone mit Trauf- und / oder Dachgeschoss gegliedert.

Prägendes Element vieler Fassaden ist die vor das Hauptvolumen gestellte Loggia, die sowohl als Holz- oder Metallkonstruktion als auch als Steinbauwerk überliefert ist. Sofern die Loggia nicht seitlich durch turmartige Elemente gerahmt wird, setzt sie sich deutlich vom Hauptbaukörper ab (Abstand zur seitlichen Kante, Abstand zur Traufe des Hauptdachs).
Die Eigenständigkeit der Loggia erweist sich auch in der Tatsache, dass sie grundsätzlich eigenständig auf den Boden steht, wobei die Erdgeschosszone eher massiver als offener ausgeführt wird.

Die vorgestellte Loggia stellt historisch nicht nur eine vergleichsweise preisgünstige Dekoration des in der Regel reduzierten, weitgehend schmucklosen Baukörpers dar, sondern erlaubt jedem der dahinterliegenden Pensionszimmer einen privaten Außenbereich. Die historische Bäderarchitektur verzichtet damit auf Balkone (als kleinteilige, geschossweise Einzelelemente), was gerade im Vergleich mit dem üblichen Wohnungsbau späterer Jahre zur Besonderheit des Ortsbilds wesentlich beiträgt.

Deshalb sollen auch zukünftig vortretende Balkone nur in der Form vorgestellter Loggien (als zusammenfassend größeres Bauteil) oder als extrem flache Balkone, die die horizontale Gliederung der Gesimse aufnehmen, zulässig sein.

Häufig, insbesondere jedoch an Straßenecken, wird die Silhouette durch vertikale Bauteile / Türme akzentuiert. Meist werden Türme auf polygonem oder rechteckigem Grundriss massiv gemauert, können aber auch als Holzskelett aufgesetzt werden. Eine vergleichsweise geringe Grundfläche sowie ein zusätzliches Geschoss akzentuieren ihre Schlankheit.

Wie die Loggia ist der Turm ein eigenständiges Bauteil, das dementsprechend als Volumen auf dem Boden steht.

Die ansonsten traufständig vor dem Haus stehende Loggia kann als Portikus (Tempelgiebel) zum dominierenden Element der Gestaltung werden. Der Portikus durchbricht / ersetzt in diesem Fall die Traufe des Hauptbaukörpers.
Bereits im 19. Jahrhundert scheinen Architekten und ihre Auftraggeber jedoch vor einer all zu häufigen Anwendung dieses wohl verbreitesten, traditionell dem öffentlichen Bauen vorbehaltenen Pathosmotivs der klassischen Baugeschichte zurückgeschreckt zu sein. In Binz finden sich Portiken vereinzelt an der Strandpromenade oder ansonsten bei zurückgesetzt stehenden Gebäuden (z.B. Putbuser Str. 3a „Bella Rosa“).

In Anbetracht des schon zur Entstehungszeit schwierigen Pathos ist eine wörtliche Übernahme des Motivs heute ncht mehr zu empfehlen.

'Erdgeschossig kann der Hauptbaukörper durch einen Wintergarten erweitert werden. Wintergärten sind je nach Funktion (Eingang, Laden,, Gastronomie-/Frühstücksbereich) in den unterschiedlichsten Größen überliefert. Das eingeschossige Bauteil weist ein flaches bzw. flach geneigtes Dach auf und ordnet sich so dem Hauptbaukörper unter.

.

Hinsichtlich der Dachgestaltung sind die vielfältigsten Lösungen überliefert, wobei allen gemeinsam ist, dass durch architektonische Gestaltung ein deutlich markierter Dachabschluss ausgebildet wird. Neben dem geneigten Dach (als flach geneigtes Satteldach oder als Steildach in der Form eines Sattel- oder Krüppelwalmdachs) ist das Mansarddach ebenso verbreitet wie ein gerader Dachabschluss, wobei in diesem Fall der obere Abschluss des Baukörpers durch ein kräftiges Kranzgesims mit Attikageschoss oder durch eine aufgesetzte Ballustrade ausgebildet wird

Obwohl historisch eine große Bandbreite an Materialien überliefert ist, wird das Ortsbild vor allem durch die weiße Putzarchitektur geprägt. Holzverkleidungen, Fachwerkkonstruktionen und Sichtmauerwerk bleiben die Ausnahme.
Zukünftige Neubauten sollen ausschließlich in putzsichtiger Oberfläche errichtet werden, um den Charakter des Ortes zu stärken. Zudem könnte bei Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk angesichts der heute nahezu unbegrenzten Vielfalt an Material und Konstruktionen die angestrebte Einheitlichkeit nicht gewahrt werden.

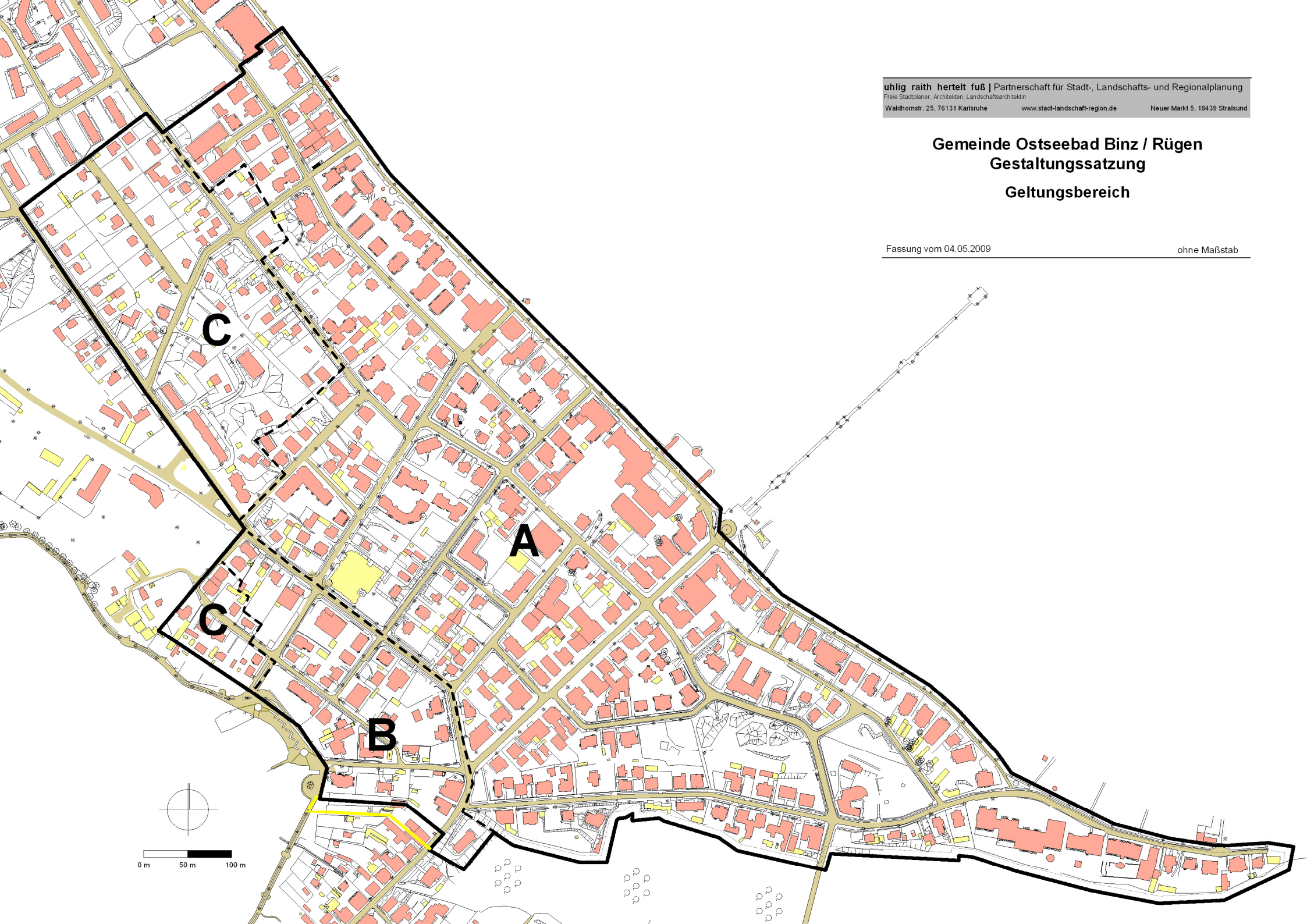
Neben den Gebäuden sind vor allem die Einfriedungen und Vorgartengestaltungen für das Orts- und Straßenbild von Bedeutung. Vorgartenzäune sind als Holz- oder Metallkonstruktion mit oder ohne gemauertem Sockel / gemauerten Pfosten überliefert. Einheitlich weisen Einzäunungen

jedoch im Einzelnen eine vertikale Struktur (Latten, Stäbe, keine flächigen Elemente) auf; ihre Höhe bewegt sich in einem vergleichsweise engen Rahmen.

Traditionell wurden Vorgärten individuell gärtnerisch angelegt. Im Zusammenspiel mit den dichten Alleen im öffentlichen Raum ist der bewusst zur Zier angelegte „grüne“ Vorgarten damit wesentlich für die herrschaftliche Atmosphäre des historischen Seebads verantwortlich.
Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurde dieses Prinzip entlang der Hauptstraße angesichts der dort vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen mit zentraler Versorgungsfunktion (Einzelhandel, Gastronomie) aufgegeben. Auch in den anderen Bereichen ist der „grüne“ Vorgarten wegen des hohen Nutzungsdrucks zunehmend in Gefahr. Deshalb ist die gastronomische Nutzung in die „grüne“ Vorgartengestaltung zu integrieren; eine bauliche Prägung des Vorgartens (z.B. durch massive Konstruktion bzw. Anheben der Bodenplatte, durch raumbildende Einschließung mit Windschutzelementen oder durch Überdachung auch mit Markisen) ist auch weiterhin auszuschließen.

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen
Gestaltungssatzung

Geltungsbereich

Fassung vom 04.05.2009 ohne Maßstab